



GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten
bei der Stadt Vaihingen an der Enz

K 14/24

Geschäftsstelle:

GUTACHTEN

Wertermittlung über den Verkehrswert landwirtschaftlicher Flurstücke
in Vaihingen an der Enz, Stadtteil Ensingen
Grundbuch von Ensingen
Blatt 6793/1 und 6793/2
Flurstücke 2163/1 und 2163
Gewann Wanne, Baumwiese/Grünland

Antragsteller/in : Amtsgericht Vaihingen/Enz – Vollstreckungsgericht
Land Baden-Württemberg vertreten durch Finanzamt Mühlacker
Konrad-Adenauer-Platz 6
75417 Mühlacker

Eigentümer/in :

Wertermittlungstichtag : 30.10.2018

Gebäude/Grundstück/e: Landwirtschaftliche Flurstücke, Baumwiese/Grünland

Zweck der Wertermittlung : Zwangsversteigerungsverfahren K 59/18

1. Grundstücke

Baumwiese und Grünland

Zaunanlage Baujahr vor 1986, im Landschaftsschutzgebiet nicht zulässig, eine Abrissanordnung vom 27.08.1995 liegt für Flst. 2163/1 vor. Ein Abbruch erfolgte nicht.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist zur Erschließung der Geschirrhütte eine Treppenanlage vorhanden. Eine Terrassenanlage befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich und zieht sich über beide Flurstücke hinweg.

2. Geschirrhütte auf Flurstück 2163/1

Baugenehmigung vom 14.03.1988

Abmessungen 2,50 x 3,00 m

Holzkonstruktion, Satteldach, Eindeckung mit Ziegeln

Im Anschluss an die Geschirrhütte wurde ohne Baugenehmigung eine Pergola mit Terrasse und Stützmauer errichtet. Die Baurechtsbehörde ordnete hierfür die Beseitigung am 18.10.1989 an. Ein Abbruch erfolgte nicht.

3. Geschirrhütte auf Flurstück 2163

Baugenehmigung vom 24.05.1985

Abmessungen 2,60 x 2,90 m

Holzkonstruktion, Satteldach, Eindeckung mit Ziegeln

4. Beurteilung:

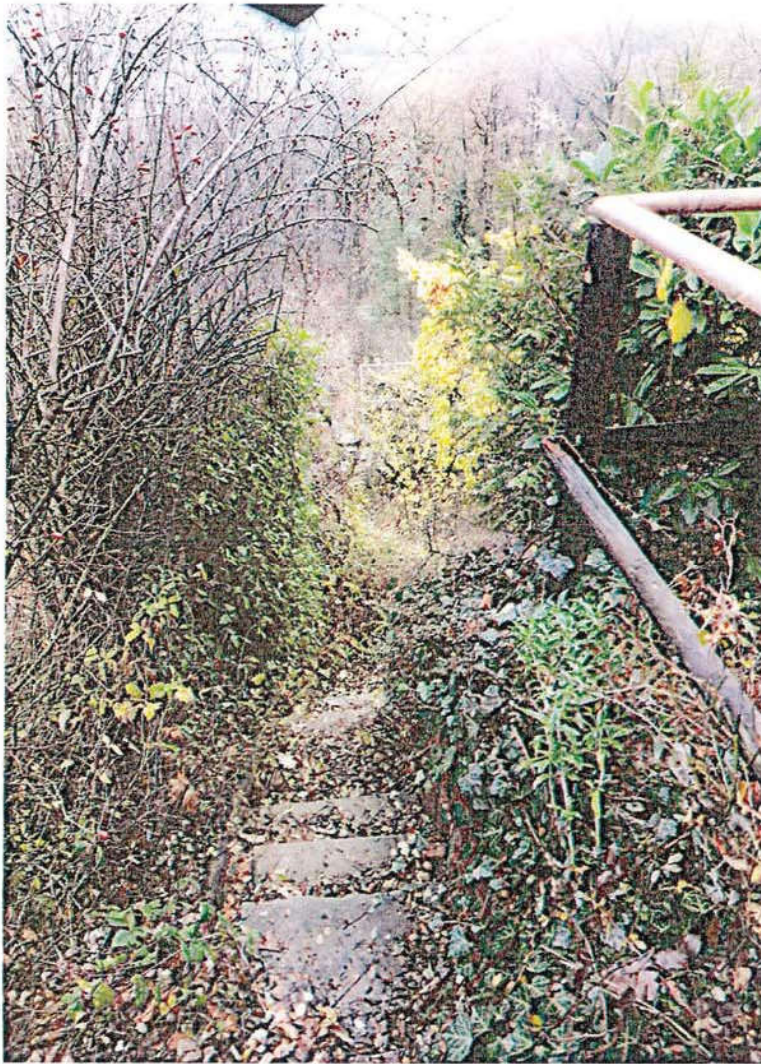
Die Flurstücke liegen nebeneinander und befinden sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Seehau, Eselsburg, Bartenberg und Ensinger See mit angrenzenden Gebieten“.

Die Grundstücke erstrecken sich in Nord-Süd-Richtung. Hier ist jeweils eine Zufahrt möglich.

Die stark abfallenden Grundstücke sind schwer bewirtschaftbar. Sie sind als Grünland ausgewiesen und werden teilweise als Baumwiese genutzt.

Einfache Holzgebäude wie die vorliegenden Geschirrhütten unterliegen einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 20 – 25 Jahren. Mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren ist die technische und wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten und das Objekt abgeschrieben. Aufgrund des guten Erhaltungszustands wird pauschal ein Restwert von € 250,00 pro Geschirrhütte angesetzt. Aufgrund technischer und wirtschaftlicher Überalterung bleiben bei der Wertermittlung die Nebenanlagen und Zaunanlage ohne Wertansatz.

Flurstück	Gewinn	Nutzung	m ²	m ²	€/m ²	€
2163/1	Wanne	Baumwiese/Grünland	422		2,50 €	1.055,00 €
		Geschirrhütte Restwert				250,00 €
		Treppenanlage/Terrasse Anteil 60%				600,00 €
Gesamtsumme landwirtschaftliches Grundstück 2163/1						1.905,00 €
VERKEHRSWERT FLST. 2163/1						1.900,00 €



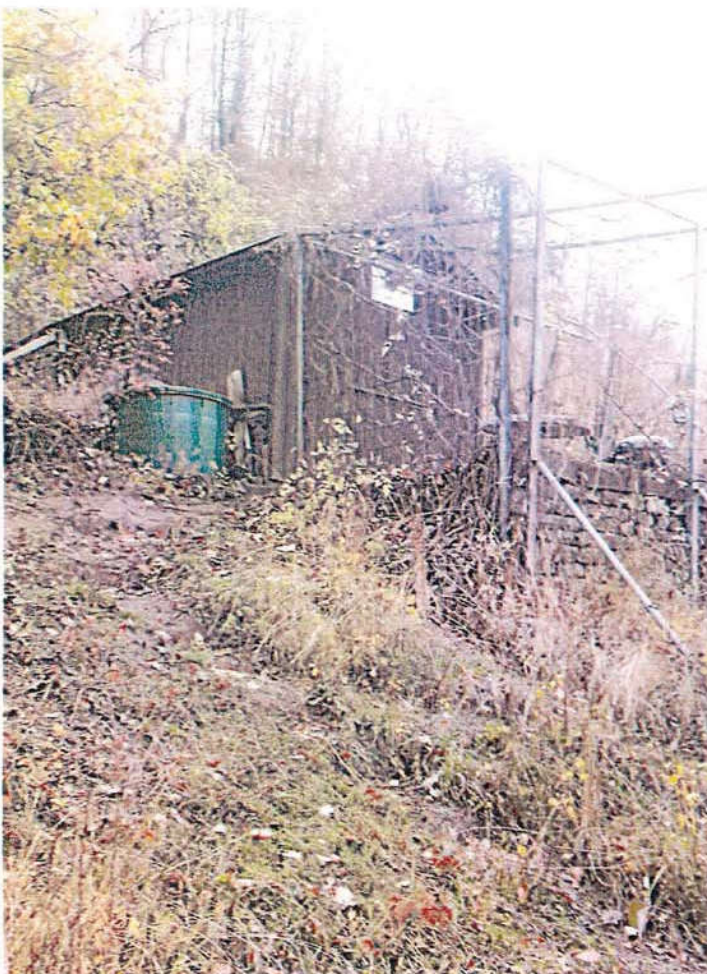
Flst. 2163/1 Treppenanlage

Flst. 2163/1 Terrasse





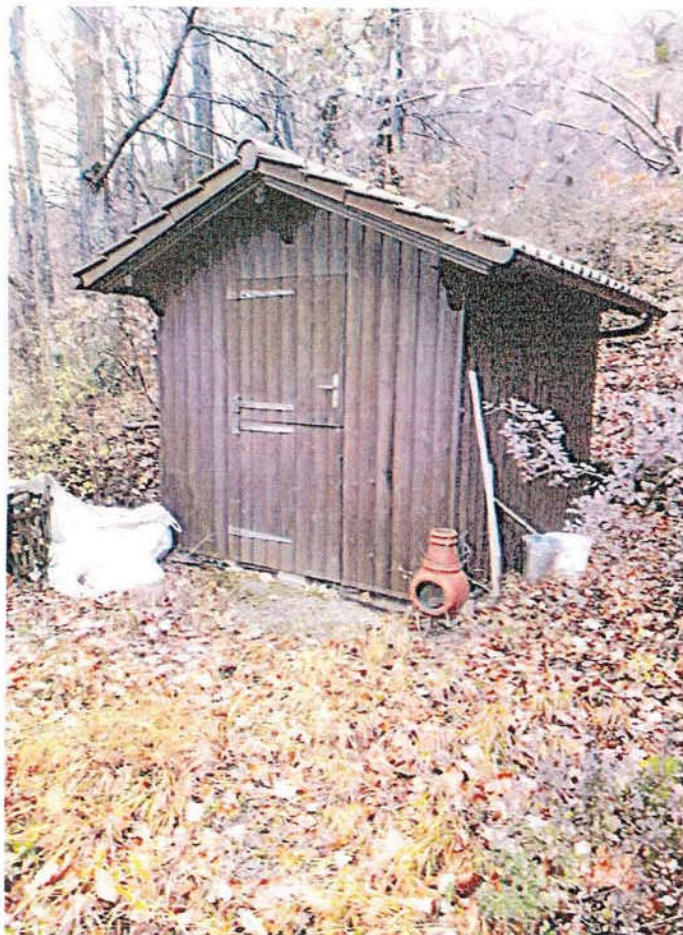
Flst. 2163/1 Geschirrhütte





Hanglage

Flst. 2163 Geschirrhütte





Stadt Vaihingen an der Enz

Maßstab: 1:5.000
Bearbeiter: kvnurs\8073blue
Datum: 17.10.2018

Keine Gewähr für Richtigkeit
und Vollständigkeit der Daten
Keine Weitergabe an Dritte
Überprüfung der Daten ist notwendig

Geobasisdaten: Stand 17.12.2017, © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

